**TÒA ÁN NHÂN DÂN** **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 358/2023/DS-PT
Ngày: 14/8/2023
*V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ".*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Văn Bình**
*Các Thẩm phán*: 1/- Bà **Phan Thị Hồng Dung**
2/- Bà **Hà Thị Phương Thanh**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Đinh Huỳnh Thái Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DSST ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2023/QĐ-PT ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: ông Võ Văn L, sinh năm: 1959.
Bà Lê Thị N, sinh năm: 1965.
Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N: ông Võ Văn L
Cùng cư trú: số B, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ

*Bị đơn: ông Triệu Quốc V, sinh năm: 1976.
Địa chỉ hiện nay: Ấp B, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Tiêu Thị Ngọc D, sinh năm: 1981.
Nơi cư trú: ấp D, thị trấn V, thị xã L, tỉnh Hậu Giang
Địa chỉ liên lạc: số B, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.
2. Ông Triệu Quốc A, sinh ngày: 01/7/2005.
Người giám hộ: ông Triệu Quốc V, sinh năm: 1976 và bà Tiêu Thị Ngọc D, sinh năm: 1981.
3. Ông Triệu Quốc H, sinh ngày: 06/3/2008.
Người giám hộ: ông Triệu Quốc V, sinh năm: 1976 và bà Tiêu Thị Ngọc D, sinh năm: 1981.

*Người kháng cáo: Bị đơn – ông Triệu Quốc V.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

*Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn* Võ Văn L *và* Lê Thị N: Ngày 07/01/2020 ông L và ông Triệu Quốc V có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ông L cho ông V thuê căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 275 $m^2$ tại thửa đất số 529 và 530, tờ bản đồ số 12, trong đó căn nhà có diện tích 4.2mx23m, giá thuê là 3.200.000đ/tháng, thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 02/01/2020. Đến ngày 02/01/2022 thì hết hợp đồng nhưng ông V không giao trả nhà và đất lại cho ông L và bà N, đồng thời ông V cũng không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà cho ông L và bà N. Nay ông L và bà N yêu cầu ông V thanh toán tiền thuê nhà là 73.600.000đ tính từ ngày 02/01/2021 cho đến ngày 02/4/2023 (27 tháng, do tháng 5/2021 thì ông V có đóng tiền thuê là 3.200.000đ), ông L và bà N đã khấu trừ 12.800.000đ tiền trả cọc theo hợp đồng. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và nhà đã thuê lại cho nguyên đơn sử dụng. Ông L và bà N thống nhất với kết quả đo đạc tại Bản trích đo địa chính ngày 13/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Triệu Quốc V thì nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N không đồng ý vì số tiền cọc 10.000.000đ theo biên nhận ngày 05/12/2017 và số tiền cọc 12.800.000đ theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 (được Văn phòng C xác định là ngày 07/01/2020) đã được trừ vào tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà.

*Theo bị đơn – ông* Triệu Quốc V *trình bày*: Ông V thống nhất là ông và ông L có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, hợp đồng đã được chứng thực, ông L và bà N đã giao nhà và đất cho ông V sử dụng theo hợp đồng thuê. Giá thuê theo thỏa thuận là 3.200.000đ/tháng, ông V đã thanh toán đủ tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến tháng 04/2022 nên không thiếu lại tiền thuê nhà như như ông L trình bày. Giữa ông L và ông V có ký kết 02 hợp đồng là hợp đồng thuê nhà bằng giấy tay vào năm 2017, giá thuê nhà là 2.500.000đ/tháng, ông V đã giao cọc cho ông L và bà N 04 tháng với số tiền là 10.000.000đ, đến năm 2020 thì ông V và ông L mới ký tiếp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giá là 3.200.000đ/tháng, ông V cũng cọc trước cho ông L và bà N 04 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà là 12.800.000đ. Tuy nhiên, chưa đến hạn thì ông L đã lấy lại phần đất phía sau nhà, vi phạm thỏa thuận về thời hạn và diện tích cho thuê theo hợp đồng được ký kết, đến khoảng tháng 11 năm 2021 thì ông L tiếp tục xây nhà trọ lấn qua một phần căn nhà ông V thuê của ông L và bà N, làm ảnh hưởng đến diện tích thuê theo thỏa thuận là 96.6 $m^2$ nhưng thực tế ông V chỉ sử dụng được 73.8 $m^2$ như Bản trích đo địa chính số 184 ngày 13/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Do ông L vi phạm hợp đồng về diện tích cho thuê và ông V cũng đã trả đủ tiền thuê cho ông L và bà N đến tháng 4/2022 nên ông V không

đồng ý trả số tiền 73.600.000đ theo yêu cầu của ông L và bà N. Đồng thời, ông V có yêu cầu phản tố là yêu cầu ông L phải trả lại số tiền cọc cho ông V với tổng số tiền là 22.800.000đ, ông V đồng ý giao trả lại nhà, đất cho ông L và bà N nhưng sẽ thực hiện khi ông L trả tiền cọc lại cho ông V.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà* Tiêu Thị Ngọc D *trình bày:* bà D là vợ của ông V, việc ký kết hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng như thỏa thuận thuê như thế nào thì bà D không biết vì do ông V trao đổi, thỏa thuận và ký kết hợp đồng với ông L, bà D và các con chỉ ở trong căn nhà do ông V thuê của ông L. Ngoài bà D thì trong nhà còn có 02 người con của bà D và ông V trên 15 tuổi là cháu Triệu Quốc A và Triệu Quốc H và cháu Triệu Thị Lan V1, sinh năm 2011, tuy nhiên, hai cháu A và H không thể đến theo triệu tập của Tòa án vì bận đi học và trông em nên xin vắng mặt. Bà D thống nhất với ý kiến của ông V là không đồng ý trả 73.600.000đ cho ông L và bà N, bà D cũng đồng ý giao trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho ông L và bà N nhưng sẽ thực hiện khi ông L trả tiền cọc lại cho ông V như ông V trình bày.

Ý kiến của Văn phòng C: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn L và ông Triệu Quốc V đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận số 20, quyển số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/01/2019, tuy nhiên tại Điều 2 của Hợp đồng ghi là thời hạn thuê đất 02 năm kể từ ngày 02/01/2020, qua kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục, hồ sơ Công chứng thì Văn phòng C nhận thấy lời chứng ghi ngày 07/01/2019 là sai sót do lỗi đánh máy và Văn phòng C xác định ngày công chứng là ngày 07/01/2020, còn ngày bắt đầu thuê là 02/01/2020 là do các chủ thể giao kết hợp đồng tự xác định, thỏa thuận. Việc công chứng của Văn phòng C thực hiện là đúng quy định của pháp luật và Văn phòng C xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 08/5/2023 đã tuyên:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Triệu Quốc V.

Khi án có hiệu lực pháp luật, buộc bị đơn Triệu Quốc V phải thanh toán cho nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N tiền thuê quyền sử dụng đất là 73.600.000đ (bảy mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Buộc nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại bị đơn Triệu Quốc V tiền cọc là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Bị đơn Triệu Quốc V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tiêu Thị Ngọc D, Triệu Quốc A và Triệu Quốc H có nghĩa vụ giao lại cho nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N quyền sử dụng phần đất với diện tích qua đo đạc thực tế là 64.8 $m^2$ tại thửa 529, loại đất ONT, được đánh dấu là điểm A theo bản trích đo địa chính số 184 ngày 13/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và phần đất diện tích 9.0 $m^2$ tại thửa 530, loại đất CLN, được đánh dấu là điểm C

theo bản trích đo địa chính số 184 ngày 13/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Trên đất có 01 căn nhà khung bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, mái lợp tole, diện tích 42.68 $m^2$ + 9,8 $m^2$. (Kèm theo bản trích đo địa chính số 184 ngày 13/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Kể từ ngày ông L và bà N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi ông ông V thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông V phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.*

Ngày 11/5/2023 bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà 73.600.000đ, chỉ buộc bị đơn phải giao trả nhà và đất cho nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất việc nguyên đơn không đòi tiền thuê nhà, bị đơn đồng thời không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 22.800.000đ, đề nghị Tòa án ghi nhận việc bị đơn đã trả nhà và đất cho nguyên đơn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiên thuê nhà 73.600.000đ , chỉ buộc bị đơn giao trả nhà và đất nguyên đơn đã cho bị đơn thuê. Bị đơn thống nhất không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền bị đơn đặt cọc, bị đơn đã trả nhà, đất cho nguyên đơn. Xét thấy, việc các bên đương sự tự thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận. Đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa của các đương sự, sửa án sơ thẩm.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại nhà và quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự, nên phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về hình thức.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định đã trả nhà, đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn thừa nhận việc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã dọn đi nơi khác.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà 73.600.000đ như án sơ thẩm đã tuyên, đồng thời xác nhận việc bị đơn đã giao nhà, đất đã thuê cho nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất việc nguyên đơn không buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà nên cũng không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đã đặt cọc, thống nhất đề nghị Tòa án ghi nhận ông đã trả nhà và đất cho nguyên đơn.

Thấy rằng, trong quá trình thụ lý giải quyết phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng đã tự nguyện thực hiện việc giao trả nhà và đất đã thuê lại cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng thừa nhận. việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án là đúng quy định. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm, do sửa án nên bị đơn không phải chịu.

Về án phí sơ thẩm: Do nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà nên bị đơn không phải chịu án phí trên số tiền này mà chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.

Nguyên đơn là người cao tuổi không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp.

Về chi phí thẩm định: giữ nguyên như quyết định án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Công nhận việc nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán 73.600.000đồng (Bảy mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền thuê nhà, đất.

- Công nhận việc bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại 22.800.000đ (Hai mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền đặt cọc.

- Công nhận bị đơn đã giao trả nhà và đất lại cho nguyên đơn tọa lạc tại số B, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Về án phí:

Dân sự sơ thẩm: Bị đơn Triệu Quốc V phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 570.000đồng (Năm trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0007657 ngày 28/11/2022, ông V được nhận lại 270.000đồng (Hai trăm bảy mươi ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 880.000đồng (Tám trăm tám mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0007564 ngày 14/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

- Dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu. Hoàn trả cho bị đơn 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0007924 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

*Về chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* nguyên đơn và bị đơn phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo phiếu thu ngày 15/11/2022 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền nên bị đơn Triệu Quốc V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Võ Văn L và Lê Thị N ½ chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại chỗ là 2.500.000đ(hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- VKSND TPCT;
- TAND H.Phong Điền;
- Chi Cục THADS H.Phong Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Phạm Văn Bình**